

<i>Betreff</i> <b>Zukunftsorientierte &amp; nachhaltige Weiterentwicklung des touristischen Nutzungskonzeptes im Plöner Bahnhof</b>
--

<i>Fachbereich:</i> Fachbereich 5 - Tourismus & Kultur	<i>Datum</i> 17.11.2023
<i>Sachbearbeitung:</i> Caroline Backmann	
<i>Aktenzeichen:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i> Hauptausschuss der Stadt Plön (Entscheidung)	<i>Sitzungstermin</i> 27.11.2023	<i>Status</i> Ö
---	-------------------------------------	--------------------

**Sachverhalt:**

**Umbau 2005 - 2007**

Der Plöner Bahnhof wurde von 2005 bis 2007 aufwendig umgebaut und ist seit 2008 Sitz der Tourist Info Plön.

Grundidee der damaligen Umgestaltung war die Schaffung einer modernen Anlaufstelle für Touristen und Einheimische unter Beibehaltung der denkmalgeschützten Gebäudefassade und einzelner Elemente im Inneren (z.B. hölzerne "Klaviertreppe" ins Obergeschoss). Der Innenbereich wurde komplett bis auf die statisch erforderlichen tragenden Wände entkernt, die mit Leuchtkuben in Szene gesetzt werden. Für die Umsetzungsqualität haben die Stadt und die verantwortlichen Architekten Hahn & Nagel den BDA-Preis Schleswig-Holstein gewonnen.

Das Konzept sieht verschiedene öffentliche Nutzungsbereiche im Erdgeschoss vor - den Counterbereich mit bis zu drei Arbeitsplätzen, das Bistro und den Veranstaltungsbereich. Das Obergeschoss ist im Rahmen der damaligen Sanierung nur mit geringem Aufwand renoviert worden, beinhaltet drei Büros mit sechs Arbeitsplätzen, einen kombinierten Besprechungs- und Sozialraum, eine kleine Küche und ein Mitarbeiter-WC.

Im Dachgeschoss wurden nur geringfügige stützende Maßnahmen und Räumungsaufgaben vorgenommen, es ist weder energetisch saniert noch an die Haustechnik angeschlossen und nicht in irgendeiner Form nutzbar.

**Aktuelle Situation**

Seit dem Umzug der Tourist Info Plön hat sich der Raumbedarf bzgl. der Arbeitsplätze aufgrund von deutlichen Aufgaben- und somit auch Mitarbeiterzuwächsen erhöht (neun Mitarbeiterinnen, davon fünf in Teilzeit; zudem zwei Auszubildende). Zudem hat die TZHS seit 2010 ihren Sitz im Bahnhof und hat zwischenzeitlich auch drei Mitarbeiterinnen (zwei in Teilzeit).

Der Mitarbeiterzuwachs hat zur Folge, dass die zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze nicht mehr ausreichen, zu viele Arbeitsplätze auf zu kleinem Raum platziert sind, sieben der vorhandenen elf Arbeitsplätze nicht den arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen, Hauptkritikpunkt: zu wenig qm pro Mitarbeiter.

Die Möglichkeit des Home-Office trägt nicht zur Entzerrung der Situation dabei, da diese Arbeitsform nur für eine kleine Anzahl an Kolleginnen überhaupt in Frage kommt und auch von denen nur einen Tag / Woche genutzt wird, da unsere Arbeiten immer mit viel internen Abstimmungen verbunden sind und daher besser und effizienter vor Ort gearbeitet werden kann.

Die jetzige Inneneinrichtung und Technikausstattung im Erdgeschoss sind knapp 15 Jahre alt und entsprechen weder gestalterisch noch technisch dem, wie aktuell moderne Tourist Informationen ausgestattet sind. Der Trend geht zu einer Wohlfühl-Lounge-Atmosphäre mit entsprechendem Mobiliar, einer warmen Raumgestaltung, individuellen Beratungsplätzen anstelle distanzierter Tresen, digitale Beratungselementen etc.

Der große Veranstaltungsraum belegt ca. 1/3 der Fläche des Erdgeschosses, wird ca. 20 – 25 mal pro Jahr, ausschließlich abends, genutzt und steht den Rest der Zeit leer.

Die Umsätze im Bistrobereich sind seit Corona deutlich zurückgegangen. Während bis Corona die Personal-, Miet- und Wareneinsatzkosten durch die Einnahmen gedeckt wurden, ist das seit 2020 nicht mehr der Fall. Die Einnahmen decken nur noch den Wareneinsatz und die Mietkosten. Zudem ist deutlich erkennbar, dass der Bistrobereich häufig nur noch zum Verweilen und auch Verspeisen mitgebrachter Snacks dient. Aufgrund der Langzeiterkrankung einer Bistro-Kollegin und der erfolglosen Stellenbesetzung der zweiten Bistro-Stelle ist der Bahnhof und somit auch das Bistro seit Oktober nicht mehr vor 9 Uhr geöffnet.

## **Politische Beratungen**

Anfang 2019 wurde seitens der Unterzeichnerin s auf die Problematik hingewiesen. Es wurde entschieden, einen der beiden Architekten (Architekt Nagel) des ersten großen Umbaus mit den Planungsleistungen zu beauftragen.

Im Laufe der darauffolgenden Monate wurde der Ausbau des Dachgeschosses geprüft. Aufgrund der Anforderungen an Statik, Brandschutz, Denkmalpflege und den damit verbundenen hohen Ausbaurkosten, die in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem Raumgewinn standen, wurde in 2021 im Ausschuss für gesellschaftliche Angelegenheiten, Umwelt und Tourismus der Ausbau des Dachgeschosses verworfen.

Stattdessen beschloss der Ausschuss Ende 2021 die Überplanung des Erdgeschosses und des Obergeschosses. Im Obergeschoss wurde der Fokus auf die arbeitsschutzkonforme Neuordnung vorhandener Arbeitsplätze und der Schaffung weiterer Arbeitsplätze gelegt. Im Erdgeschoss soll ebenfalls die Umsetzung arbeitsschutzrechtlicher Anforderungen und der damit zwangsläufig verbundenen Trennung von Counter und Backoffice erfolgen sowie eine deutliche atmosphärische Aufwertung für die Gäste. Im Erdgeschoss ist zu beachten, dass die

Leuchtkuben urheberrechtlich geschützt und nur mit Zustimmung des Architekten veränderbar sind.

Anfang 2022 wurde Architekt Nagel ein Anforderungskatalog an den Umbau zur Verfügung gestellt. Das umfassende Konzept für die Umgestaltung der Innenräume lag Anfang 2023 vor, eine erste politische Beratung fand im Juni 2023 statt, zudem eine Ortsbegehung im September 2023.

## Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der arbeitssicherheitstechnischen Überprüfung

Im Zuge der Ortsbegehung Anfang September 2023 wurde der Wunsch geäußert, noch einmal ein aktuelles arbeitssicherheitstechnisches Gutachten (siehe Anlage) einzuholen, das bereits Ende September vorlag. Der Bericht führt v.a. folgende Missstände auf:

### Erdgeschoss

- Counter – vier Arbeitsplätze auf 18 qm – unzulässig, bei erforderlichen 8 qm/Mitarbeiter maximal Platz für zwei Arbeitsplätze, Geräuschkulisse behindert konzentriertes Arbeiten, Schallschutzkonzept wird eingefordert
- Backoffice – keine ausreichende Schreibtischgröße und Beleuchtung, zu schmaler Zugang, Geräuschkulisse behindert konzentriertes Arbeiten, Schallschutzkonzept wird eingefordert

### Obergeschoss

- ein 10 qm Büro für zwei Mitarbeiterinnen – unzulässig
- Besprechungsraum zu klein für die Personenzahl
- nur ein Mitarbeiter-WC, erforderlich sind aber zwei

## Stellungnahme zum Konzept des Architekten vom 30.03.2023

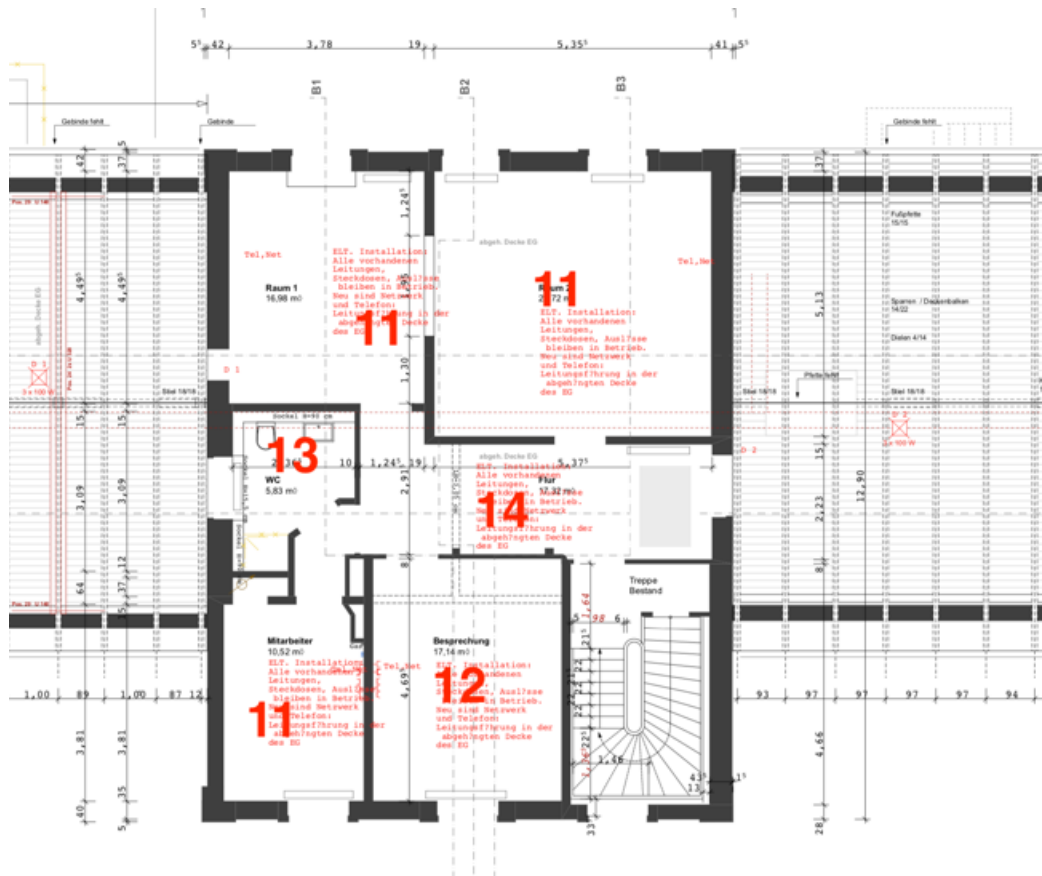
In der Anlage befinden sich die umfangreichen Konzeptunterlagen des Architekten. Hier eine kurze Zusammenfassung und Bewertung des Entwurfs seitens des FB 5.

Der Entwurf sieht sieben Umbaubereiche vor.

### Erdgeschoss (Umbaubereiche 1 – 6)



### Obergeschoss (komplett Umbaubereich 7)



Die einzelnen Konzeptteile wurden durch die Unterzeichnerin gesichtet und mit den Umbauzielen (Herstellung Arbeitsschutz, Verbesserung der Arbeitsplatzbedingungen, Service- und Qualitätssteigerung für die Gäste, Zukunftsausrichtung des Bahnhofs) sowie den Ausführungen aus dem sicherheitstechnischen Bericht abgeglichen und es wird folgendes vorgeschlagen:

### Erdgeschoss

- Umbaubereich 1: Glas-Schiebe-Falt-Wand mit eigener Box und mobilen Arbeitsplätzen, die eine flexible Flächennutzung ermöglicht

Vorschlag:

Es wird auf die Flexibilität und die damit verbundenen Ausbaukosten verzichtet, stattdessen erfolgt eine dauerhafte, stabile Abgrenzung von ca.  $\frac{3}{4}$  des Raumes über die ganze Breite. Dadurch werden zwei Bereiche geschaffen – ein Arbeitsbereich mit 3- 4 festen Arbeitsplätzen sowie ein Besprechungsbereich mit großem Besprechungstisch und entsprechender Sitzungstechnik (auch nutzbar für Externe). Erforderlich ist dann eine Erschließung der öffentlichen WCs über den Bahnhofsvorplatz.

- Umbaubereich 2: Chill-Lounge

Vorschlag:

Wie im Konzept geplant umsetzen. Der Bistrotresen wird zurückgebaut und durch ein Self-Service-Angebot ersetzt. Bei der Neugestaltung wird beachtet, dass der Raum zum einen als Chill-Lounge bzw. Aufenthaltsbereich genutzt werden kann und gleichzeitig aber auch für kleine Veranstaltungen.

- Umbaubereich 3: Tresen / Counter

Vorschlag:

Wie im Konzept geplant umsetzen.

- Umbaubereich 4 & 5: Shop im ehemaligen Lager

Vorschlag:

Geplant war hier die räumliche Erweiterung des Eingangsbereichs durch Auflösen des angrenzenden kleinen Lagerbereiches. Hier führt der Eingriff in die Statik durch die Wegnahme einer offensichtlich tragenden Wand zu enormen Kosten (150.000 €). Hier kann alternativ mit einem Durchbruch und einer Absicherung durch einen entsprechenden Stahlträger gearbeitet werden. Es geht zwar etwas die Großzügigkeit verloren, aber Platz für einen Shop sollte ausreichend geschaffen werden können.

- Umbaubereich 6: Außenbereich

Glas-Erweiterung / Nutzung als Wartezone, hier ist der Anbau eines Glaskastens vorgesehen.

Vorschlag:

Maßnahme komplett streichen, da im Rahmen der Überplanung des Bahnhofsvorplatzes eine Wartezone für Bahn- und Busreisende mitgedacht werden muss.

- Umbaubereich 7: Obergeschoss

Wegnahme von Wänden, Ersatz durch Glaselemente, Neuordnung Büros, Neugestaltung WC-Teeküchen-Bereich

Vorschlag:

Streichen der Wegnahme der Wände, da diese Maßnahmen mit 100.000 € Kosten für statische Prüfung und Ertüchtigung verbunden ist und der Mehrwert dieser Maßnahme überschaubar ist. Die Neuordnung der Büros kann trotzdem in dem bestehenden Raumaufbau erfolgen, ebenso der Neuaufbau des WC-Teeküchen-Bereiches.

Für die Umsetzung des Konzeptes rechnet Architekt Nagel mit Gesamtbaukosten von rd. 800.000 € sowie rd. 200.000 € technische Erschließungsmaßnahmen.

Bzgl. der Kosten ergeben sich aus den dargestellten Vorschlägen deutliche Veränderungen.

- Durch den Verzicht auf schwere Eingriffe in die Statik (Erdgeschoss – Vergrößerung des Eingangsbereich, Obergeschoss – Ersatz bestehende Wände durch Glaskonstruktionen) können rd. 250.000 der geplanten Kosten gespart werden.
  - Durch den Verzicht der Glas-Erweiterung am Außenbereich werden 200.000 € gespart.
  - Der Verzicht auf die Multifunktionalität im Erdgeschoss (ehemaliger Veranstaltungsbereich) führt ebenfalls zu Kosteneinsparungen von 115.000 €
- Durch die genannten alternativen baulichen Umsetzungsvorschläge entstehen wiederum bisher nicht kalkulierte Kosten, es ist aber davon auszugehen, dass die deutlich günstiger ausfallen.

## **Förderfähigkeit**

Bzgl. der Förderfähigkeit der Maßnahmen konnten noch keine umfangreichen Recherchen erfolgen. Allerdings sind erfahrungsgemäß nur Maßnahmen förderfähig, die mit einer Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung sowie einer Sichtbarkeit

und Nutzbarkeit durch den Gast bzw. für Externe verbunden sind. Bezogen auf die vorgeschlagenen Maßnahmen wären das:

- Herstellung des Besprechungsraumes im Erdgeschoss im jetzigen Veranstaltungsbereich unter der Voraussetzung, dass dieser öffentlich / durch Dritte nutzbar gemacht wird (Umbaubereich 1)
- Umgestaltung der Chill-Lounge (Umbaubereich 2)
- die Umgestaltung des Counters (Umbaubereich 3)
- die Umgestaltung des Eingangsbereiches (Umbaubereich 4 & 5)
- Anschaffung & Montage von Info-Screens

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die konzeptionellen Planungsarbeiten für den Umbau des Erdgeschosses und des Obergeschosses wurden 2022 begonnen. Für eine Fortsetzung der konzeptionellen Planungsarbeiten wurden in 2023 Mittel in Höhe von 29.500 € bei dem PSK 57500.54310100 veranschlagt.

Außerdem wurden in 2023 weitere Planungskosten nach Freigabe des Projektes in Höhe von 50.000 € berücksichtigt. Da nicht feststand, welche Umbauarbeiten durchgeführt werden sollten, wurden die weiteren Planungskosten je hälftig dem Ergebnisbereich und dem investiven Bereich zugeordnet (25.000 € bei dem PSK 57500.54310100 und 25.000 € bei dem FRK 57500.78210000). Weitere Mittel für Planung bzw. Umsetzung der Maßnahme sind aktuell weder in 2023 noch in der Finanzplanung berücksichtigt.

Die Gesamtkosten der Maßnahme lassen sich, wie im Sachverhalt beschrieben, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher alternativer baulicher Umsetzungsvorschläge zu dem vorliegendem Konzept, nicht genau bestimmen. Die benötigten Mittel müssten in vollem Umfang kreditfinanziert werden, was bei einem angenommenen Zinssatz von 4 % p.a. und einem unterstellten Kreditvolumen von 1 Mio. € zu einem jährlichen Zinsaufwand in Höhe von 40.000 € führen würde. Des Weiteren würde sich in den Folgejahren der Abschreibungsaufwand erhöhen. Nach aktuellem Sachstand kann noch keine Aufteilung der Gesamtkosten auf den investiven Bereich und den Ergebnisbereich erfolgen, so dass zu der Höhe des Abschreibungsaufwandes ebenfalls noch keine Aussage getroffen werden kann. Darüber hinaus ist der Runderlass vom Land Schleswig-Holstein zu der Veranschlagung von Investitionen vom 08. September 2023 zu beachten. Neben einer geforderten Umsetzungsquote in Bezug auf sämtliche investive Maßnahmen über den Gesamthaushalt von mindestens 60 %, gibt der Erlass ebenfalls Hinweise zu der Veranschlagungsreife von neuen investiven Auszahlungen. So muss für eine haushaltsrechtliche Veranschlagung u.a. die Leistungsphase 3 nach der HOAI abgeschlossen sein.

**Klimarelevanz & Begründung:**  Positiv  Negativ  keine

**Beschlussvorschlag:**

I.A.  
Backmann

**Anlagen:**